

**MALENICA DARKO**  
**sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**Mažuranovićevo šetalište 15**  
**21 000 Split**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St – 82/15**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **ADUT NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 20.11.2024.godine

Ulica: **Kroz Smrdečac**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 26.11.2024.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. DARKO**

## NEKRETNINA :

### A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 20.11.2024.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta.

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

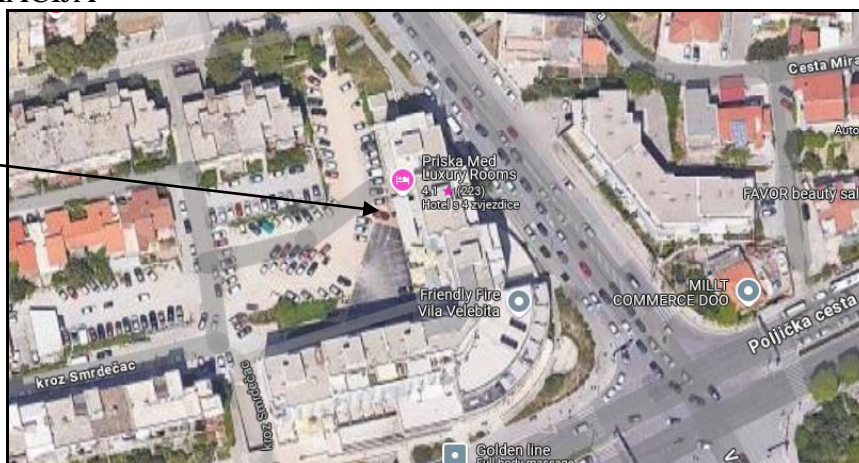
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida za identifikaciju predmetne nekretnine sam koristio kopiju katastarskog plana, te je vidljivo je da je predmet vještačenja građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split (kat.čest.zem. 6651/5 K.O. Split), locirano u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac, u predjelu Smrdečac.

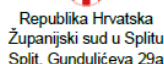
### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



### A.1. Rješenje o imenovanju



URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-532/2022-3  
Split, 1. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva Darka Malenice (OIB: 19547543294) iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 dalje: Pravilnik) donosi

## RJEŠENJE

Danko Malenica, ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

## Obrazloženie

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3.U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
ON: Tihana Pivac

Dokument je elektronički  
Tihana Plivac

Vrijeme potpisivanja:  
02-12-2022  
10:32:54

10:32:54

CN:  
 C=HR  
 O=ZUPANUSKI SUD U SPLITU  
 2.5.4.87\*0C1156415448E220D131375433E62954363E4  
 OU=Signature  
 S=Privac  
 G=Thema  
 CN=Thema Privac



## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### **A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina**

Predmet procjene ovog elaborata je građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split, a koje u naravi predstavlja dio vanjskog makadamskog parkinga, s tim što je predmetno zemljište locirano zapadno od stambeno poslovnog kompleksa "Vila Velebita".

### **A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo da je predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split, u naravi put površine 18,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist "ADUT NEKRETNINE" d.o.o., Split za cijelo.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da je poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te se koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

## ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa drugim kvartalom 2024.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

### Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### - Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 350m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 6764/17 K.O. Split u površini od 42,60m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 25.08.2021.godine na iznos od 14.500,00Eur.

#### - Poredba 2. ("e Nekretnine")


Građevinsko zemljište u Splitu, 120m južno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 7804/52 K.O. Split u površini od 90,84m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 13.04.2022.godine na iznos od 32.248,20Eur.

#### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 670m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 3692/9 K.O. Split u površini od 12,19m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.05.2021.godine na iznos od 3.544,09Eur.

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	dio k.č. 6764/17	dio k.č. 7804/52	dio k.č. 3692/9
Datum transakcije	25.08.2021.	13.04.2022.	14.05.2021.
Površina m <sup>2</sup>	42,60	90,84	12,19
Prodajna vrijednost Eur	14.500,00	32.248,20	3.544,09
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	340,38	355,00	290,74
Indeks/dan transakcije	138,18	151,52	134,34
Indeks/dan vrednovanja	188,98	188,98	188,98
Korekcijski faktor	1,367	1,247	1,058
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	465,30	442,69	408,78

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(465,30 + 442,69 + 408,78)/3 = 438,92 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	438,92			
Odstupanja od prosjeka:		26,38	3,77	-30,14
Kvadrat odstupanja:		695,90	14,21	908,42
Suma:	1.618,53			
Standardno odstupanje:	23,23	5,29%		
Pravilo dva-sigma (±)	46,46			
Odstupanja od prosjeka:		6,01%	0,86%	-6,87%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 1392/26 K.O. SPLIT

18,00 x 438,92 =

7.900,56Eur

---

**UKUPNO a:**

**7.900,56Eur**

---

## **B.2. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac u predjelu Smrdečac, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 26.11.2024.godine iznosi:

**Tv = 7.900,56Eur**

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 26.11.2024.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



### **B.3. Izjava procjenitelja**

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.11.2024. 08:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 7747

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37076/2019  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1392/26	PUT			18	
		UKUPNO:			18	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADUT NEKRETNINE D.O.O., SPLIT	
1.2	Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-19080/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-82/2015 23.05.2017, nad stečajnim dužnikom Adut nekretnine d.o.o. (OIB: 48451820485) iz Splita, Istarska 3.	na 1 (1.1)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SPLIT  
k.č.br.: 6651/5

Stanje na dan: 22.11.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000

